

08.06.2016 - 11:39 Uhr

HEV Schweiz: Schweizweite Formularpflicht unnötig und schädlich für den Wohnungsmarkt

Zürich (ots) -

Der Nationalrat lehnt die Ausdehnung des Zwangs zur Verwendung eines zusätzlichen Formulars beim Abschluss von Wohnungsmietverträgen auf die ganze Schweiz ab. Er will die Einführung einer Formularpflicht weiterhin den Kantonen überlassen, welche damit auf Wohnungsmangel reagieren können. Der Hauseigentümerverband begrüsst den Entscheid des Nationalrates zugunsten der Rechtssicherheit.

Der Bundesrat will mit einer Mietrechtsrevision in der ganzen Schweiz die Pflicht zur Mitteilung des Anfangsmietzinses mittels amtlichen Formulars einführen, inkl. der Pflicht zur Angabe des Mietzinses des Vormieters sowie der Begründung, falls der Anfangsmietzins höher ist als der vom früheren Mieter bezahlte Zins. Erstens soll mit der Mietrechtsänderung den Kantonen die Entscheidkompetenz in diesem Bereich entzogen und auf den Bund übertragen werden und zweitens soll die Formularpflicht unabhängig von einem Wohnungsmangel schweizweit eingeführt werden. Der HEV Schweiz lehnt die vorgeschlagene undifferenzierte Einführung einer gesamtschweizerischen Formularpflicht entschieden ab.

Für Transparenz unnötig

Die Einführung der Formularpflicht wird unter anderem mit dem Bedürfnis nach Transparenz begründet. Zweck der Formularpflicht ist es jedoch nicht, Transparenz zu schaffen. Dafür braucht es kein Formular. Denn bereits heute hat der Mieter das Recht - wenn es ihn interessiert - den Mietzins des Vormieters vom Vermieter zu erfragen. Der Vermieter ist zur Auskunft verpflichtet. Im Zeitalter des Internets besteht zudem Transparenz über die Angemessenheit eines Mietzinses. So kann jeder Interessierte auf den gängigen Plattformen nachsehen, zu welchem Mietzins vergleichbare Mietwohnungen angeboten werden. Dies gibt Aufschluss über die Ortsüblichkeit des Mietzinses. Die Formularpflicht dient vorrangig dazu, den Mieter zum Vertragsbruch aufzufordern. Das heisst, einen Mietvertrag zu unterschreiben, obwohl man den Vertrag gar nicht halten will, um danach dem Vermieter gerichtlich einen tieferen Mietzins für dessen unveränderte Leistung (Gebrauch der Wohnung) aufzuzwingen.

Uneinheitlicher Immobilienmarkt erfordert regionale Differenzierung

Die geltende Regelung, wonach die Kantone entscheiden, ob sie - bei Wohnungsnot - den Formularzwang bei der Anfangsmiete einführen wollen, bleibt angesichts des uneinheitlichen und stark regional geprägten Schweizer Immobilienmarktes sachgerechter, da sie den Kantonen die Möglichkeit gibt, differenziert auf den regionalen und örtlichen Wohnungsmarkt zu reagieren.

Negative Auswirkungen auf den Immobilienmarkt

Die landesweite Einführung der Formularpflicht für die Anfangsmieten würde wie dargelegt zu einem erheblichen Anstieg der Anfechtungen von Anfangsmieten führen, verbunden mit Verlustrisiko der Vermieter aufgrund der Beweisschwierigkeiten. Dies führt zu erheblicher Rechtsunsicherheit für die Kalkulation der Mieten (Investitionsverzinsung) und dürfte eine empfindliche Einbusse der Investitionsbereitschaft nach sich ziehen. Mittelfristig ist mit beachtlichen negativen Auswirkungen auf den Schweizer Immobilienmarkt zu rechnen, wie negative Beispiele starker Mietzinsregulierung im In- und Ausland zeigen. Der beste Mieterschutz wird durch ein grosses Wohnungsangebot erreicht. Neue Hürden im Wohnungsmarkt sind kontraproduktiv.

Kontakt:

HEV Schweiz
Ansgar Gmür, Direktor HEV Schweiz
Tel.: +41/44/254'90'20
Mobile: +41/79/642'28'82
E-Mail: info@hev-schweiz.ch

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100000982/100789176> abgerufen werden.